

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0098178

תוספת בניה זכרון משה, רחוב חפץ חיים 53



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/08/2017

לאשר את התוכנית
07/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/04/2016

להפקיד את התוכנית

16/05/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבנין על חלקות 66, 67 בגוש 30070 רחוב חפץ חיים 53 בשכונת זכרון משה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תוכנית 2874, אשר קבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד.

בבנין בחלקה 66 - קיים 2 קומות וגג רעפים (שימוש בחלל הגג) וקומת מרתף מוצע: פיצול דירות קיימות, הגבהת קומת עליית גג קיימת לגובה קומה רגילה וכן תוספת עליית גג לשם תוספת 2 יח"ד

בבנין בחלקה 67 - מאושר בתוכנית 2 קומות וגג רעפים (שימוש בחלל הגג) וקומת מרתף למחסנים. מוצע תוספת יח"ד 2, הגבהת קומת עליית גג קיימת לגובה קומה רגילה וכן תוספת עליית גג. יש היתרי בניה לחלקה 66

מגיש התוכנית: בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בניה זכרון משה, רחוב חפץ חיים 53

ומספר התכנית

101-0098178

מספר התכנית

0.181 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220400 קואורדינאטה X

632700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' חפץ חיים 53 ורח' אלגזי בשכונת זכרון משה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	66-67	96, 107-108, 115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

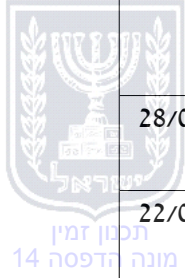
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983	2574	2948	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874	החלפה	2874
22/06/1995	3751	4314	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2874/ב	החלפה	2874/ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12/02/2017	עמוס גדרון	02/02/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
כן		12/02/2017	עמוס גדרון	02/02/2017	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		06/03/2017	אברם ארנסטר	06/03/2017	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	חיון ניסים צפתי			ירושלים	חפץ חיים	53	02-0000000	02-6456698	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיה שרה נמירובסקי			ירושלים	חפץ חיים	53	02-0000000	02-6456698	
בעלים	דה גיטלי סוניה צפתי			ירושלים	חפץ חיים	53	02-0000000	02-6456698	
בעלים	חיון גויה צפתי			ירושלים	חפץ חיים (1)	53	02-0000000	02-0000000	
בעלים	חיון ניסים צפתי			ירושלים	חפץ חיים	53	02-0000000	02-6456698	
בעלים	חיון רחל צפתי			ירושלים	חפץ חיים (2)	53	02-0000000	02-6456698	
בעלים	אלקה קרישבסקי			ירושלים	חפץ חיים	53	02-0000000	02-6456698	
בעלים	צבי אריה קרישבסקי			ירושלים	חפץ חיים	53	02-0000000	02-6456698	

(1) כתובת: 247697 מספר זהות.

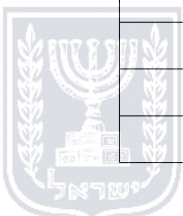
(2) כתובת: מספר זהות 436405.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס גדרון			שרש	האלון	71		02-6456698	yeretm@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538	02-5858538	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשה לבנין בחלקה 67
תוספת קומה ופיצול יח"ד קיימת לשם תוספת 2 יח"ד בחלקה 66

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' ומאזור מגורים ג' לדרך חדשה.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים.
 - 3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
 - 4. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל-599.85 מ"ר (מהם 326.26 מ"ר שטחים עיקריים ו-273.59 מ"ר שטחי שירות)
 - 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
 - 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - 7. קביעת מס' יח"ד ל-6 יח"ד.
 - 8. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות וחלל גג רעפים מוגבה לשימוש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.181



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטחים מאושרים עפ"י היתרי בניה 07/738.1 ו-08/738	326.26		+74.28	251.98	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



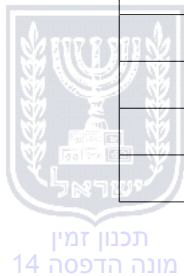
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
דרך מוצעת	5
מגורים ג'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24.84	13.68
מגורים מיוחד	156.7	86.32
סה"כ	181.54	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.84	13.68
דרך מוצעת	17.35	9.56
מגורים ג'	139.34	76.76
סה"כ	181.54	100

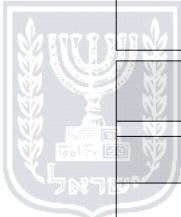
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	גגות א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ב	חניה מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 ג. מס' הקומות המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ד. שלביות ביצוע במפורט בסעיף 7.1 מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים

מגורים ג'	4.1
<p>סלוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. חזית המבנה תתואם מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת הוצאת היתר בניה. תנאי להיתר בניה נטיעת עצים בוגרים על פי דרישות מחלקת שפ"ע.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>ח</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמה השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך	
הוראות	4.2.2
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך	
הוראות	4.3.2
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי								
0	0	0	0	(2) 4	(1) 9.18	4	100			171.89	231.52	83	1	1	מגורים	ג'	מגורים ג'
4.5	0	0	0	(2) 3	(1) 9.18	2	52	30.28	0	71.42	94.74	72	2	2	מגורים	ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים +13.94=819.94.

(2) +עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מס' תכנון: _____

מס' תכנון: _____

מס' תכנון: _____
מס' תכנון: _____
מס' תכנון: _____
מס' תכנון: _____
מס' תכנון: _____

- מס' תכנון: _____
- מס' תכנון: _____
- מס' תכנון: _____
- מס' תכנון: _____
- מס' תכנון: _____

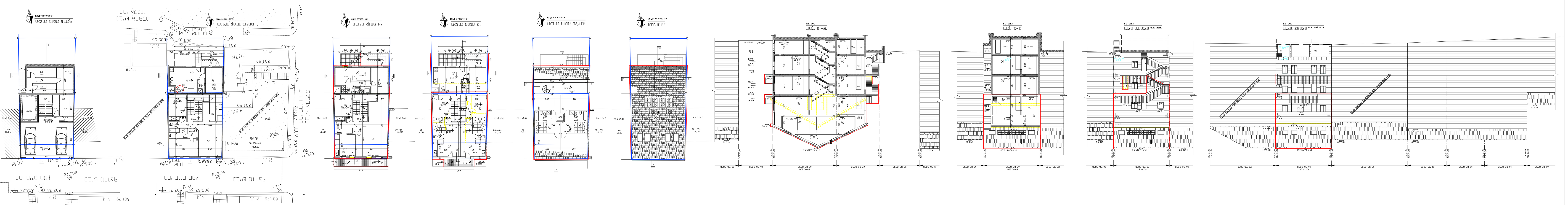
מס' תכנון: _____

מס' תכנון: _____

מס' תכנון: _____

מס' תכנון: _____

מס' תכנון: _____





חלקה 67

סה"כ עיקרי ושרות	מרפסת	שרות מוצע	עיקרי מוצע	קיים (עיקרי ושרות)	מפלס
30.28	----	----	----	30.28	-2.40
36.33	----	----	----	36.33	+0.00
53.53	8.60	----	----	44.93	+3.06
59.10	8.60	28.10	9.48	12.92	+6.12
17.20	----	----	17.20	----	+9.18
196.44	17.20	28.10	26.68	124.46	סה"כ

-2.40
קיים
שרות (מחסן) ① = 24.63
שרות (מדרגות) ②③ = 5.65
סה"כ שרות 30.28 מ"ר

0.00
קיים
עיקרי ① = 16.83
שרות(ממ"ד) ② = 12.00
שרות (מדרגות) ③ = 7.50
סה"כ עיקרי 16.83 מ"ר
סה"כ שרות 19.50 מ"ר

+3.06
קיים
עיקרי ① = 28.83
שרות (מדרגות) ② = 7.50
שרות (מרפסת) ③ = 8.60
סה"כ עיקרי 28.83 מ"ר
סה"כ שרות 16.10 מ"ר

+6.12
קיים
עיקרי ① = 12.92
מוצע עיקרי ① = 9.48
שרות(ממ"ד) ② = 12.00
שרות (מדרגות) ③ = 7.50
שרות (מרפסת) ④ = 8.60
סה"כ עיקרי 22.40 מ"ר
סה"כ שרות 28.10 מ"ר
מוצע עיקרי ① = 17.20
סה"כ עיקרי 17.20 מ"ר

חלקה 68

סה"כ עיקרי ושרות	מרפסת	שרות מוצע	עיקרי מוצע	קיים שרות	קיים עיקרי	מפלס
70.65	----	----	----	70.65	----	-2.40
84.06	----	----	----	21.99	62.07	+0.00
93.87	9.81	----	----	21.99	62.07	+3.06
87.73	5.43	42.02	-19.50	----	59.78	+6.12
67.10	----	----	67.10	----	----	+9.18
403.41	15.24	42.02	47.6	114.63	183.92	סה"כ

-2.40
קיים
שרות (מדרגות) ③⑤ = 14.85
שרות (מחסן) ④ = 13.90
שרות (חניה) ② = 17.90
שרות (חניה) ① = 24.00
סה"כ שרות 70.65 מ"ר

+3.06
קיים
עיקרי שרות(ממ"ד) שרות (מדרגות) מרפסת
סה"כ עיקרי שרות 62.07 מ"ר
סה"כ שרות 21.99 מ"ר

0.00
קיים
עיקרי שרות(ממ"ד) שרות (מדרגות)
סה"כ עיקרי שרות 62.07 מ"ר
סה"כ שרות 21.99 מ"ר

+6.12
קיים
עיקרי מוצע עיקרי שרות(ממ"ד) שרות (מדרגות) שרות (מרפסת) שרות (מדרגות) מרפסת
סה"כ עיקרי מוצע 40.28 מ"ר
סה"כ שרות 42.02 מ"ר

+9.18
מוצע עיקרי
סה"כ עיקרי 67.10 מ"ר

תכנית מספר - 101-0098178

נספח חישוב שטחים

שם תכנית: תוספת בניה זכרון משה, רחוב חפץ חיים 53

קני"ח 1:250

שם המתכנן :

עמוס גדרון
מס' רשיון: 66417
רח' האלון 71
שורש
טל: 02-5338117
ת"ז: 056832025

חתימת המתכנן :

תאריך :